

# L'obscurité clarté des valeurs foncières

**Q**uoi de plus simple que le marché des terrains ? Un terrain, ça n'est pas compliqué, c'est un terrain. On sait où il est, on connaît ses limites cadastrales, sa surface précise. Et le jour où il est vendu, un « acte authentique » est rédigé tout exprès par un notaire qui va jusqu'à noter l'identité, l'adresse et la profession du vendeur, comme de l'acheteur. Le prix est consigné à l'euro près. Puis les actes sont soigneusement conservés en plusieurs endroits. Existe-t-il un seul autre marché qui soit aussi bien renseigné ? Pour un statisticien, cela devrait être du gâteau. D'autant que des centaines de milliers d'observations nouvelles s'accumulent chaque année, venant s'ajouter aux précédentes. Avec une telle abondance de données, tous les traitements sont envisageables, par commune, par surface, par profession de l'acheteur, par âge du vendeur, par jour de la semaine...

Le problème, c'est que la valeur foncière ne réside pas dans le terrain mais dans l'utilisation que l'acquéreur en a. Quand on achète une bicyclette, c'est pour faire du vélo. Quand on achète un terrain, c'est pour faire quoi ? Ce n'est pas pour le plaisir d'être propriétaire et de payer une taxe chaque année, même si c'est un très beau terrain.

Un même terrain a généralement plusieurs affectations possibles, exclusives les uns des autres. Il existe certes des terrains dont un seul usage est autorisé. Ça peut être le cas d'une parcelle vendue dans un lotissement dont le règlement impose la nature de la construction à édifier, parfois même son architecture. Mais le plus souvent, lorsqu'un terrain est mis en vente, il peut se présenter des acquéreurs porteurs de projets différents les uns des autres. Et comme la vente se réalisera, logiquement, au bénéfice de l'acheteur le plus offrant, le prix de la mutation correspondra à la valeur de son affectation

possible la plus rentable. Un terrain a autant de valeurs potentielles que d'usages possibles et un prix, le jour où il est vendu.

Pour qu'une affectation soit « possible », il faut qu'il soit compatible avec les règles de droit en vigueur. On pense d'abord aux règles d'urbanisme, mais ce ne sont pas les seules. De multiples règles de voisinage sont particulièrement contraignantes dans le tissu urbain existant. Ainsi, dans le même pâté de maisons, deux terrains rectangulaires de dix mètres sur vingt pourront avoir des valeurs complètement différentes si l'un est situé à l'angle alors que l'autre n'est bordé par la voie que sur le petit côté. Car si l'on peut ouvrir des fenêtres sur la voie publique, on ne peut évidemment pas le faire sur le terrain du voisin.

Ce qui est vrai de la constructibilité, l'est également de la mise en culture. La valeur d'un hectare de Champagne (couverture) peut dépasser celui d'un terrain constructible, pourvu qu'il soit bien à l'intérieur du périmètre de l'AOC... et qu'un traité commercial ne donne pas l'autorisation d'importer du « champagne » californien en Europe. La valeur de l'hectare n'est pas dans la qualité du terrain (un bon vignoble est ordinairement peu fertile, d'un point de vue agronomique, il serait impossible d'y faire pousser des betteraves). Il est dans le prix du produit qui à son tour est impacté par un ensemble de règles de droit.

La valeur d'un terrain n'est pas non plus déterminée par sa seule localisation. Dans une même zone d'urbanisation future, il est courant d'observer un aménageur qui est en train d'acheter d'anciens terrains agricoles à, par exemple 10 € le m<sup>2</sup> (vingt fois la valeur agricole) et de revendre un peu plus loin les terrains qu'il a déjà aménagés à 100 € le m<sup>2</sup>. Le statisticien observera que le prix moyen est de 55 €, ce qui est parfaitement exact et

complètement absurde. C'est un peu comme si on additionnait le prix des planches et le prix des tabourets pour connaître le prix du bois. Pourquoi ne pas y ajouter le prix des arbres d'un côté et celui des anciennes terres agricoles (à 0,5 €) de l'autre. Car le foncier constructible doit être produit en supportant des coûts d'aménagement.

Mais tout dépend de ce qu'on cherche. Rien n'interdit de prendre indistinctement en compte toutes les mutations. C'est ce qui avait été entrepris au Japon, île par île, dans les années 1980 par des économistes qui avaient alors élaboré la notion, moins stupide qu'elle n'en a l'air, de « PIB par kilomètre carré de territoire habité »<sup>1</sup> et parvenaient ainsi à expliquer pourquoi le Japon était ainsi devenu le pays du foncier le plus cher du monde, record aujourd'hui largement battu par la principauté de Monaco. Certes, il n'est pas étonnant que le foncier soit cher là où beaucoup d'argent circule, mais quels enseignements va-t-on en tirer ?

*La revue foncière* ouvre le débat en publiant deux premiers articles sur « La théorie du prix des terrains à bâtir » et sur « Le facteur démographique ». L'exploration de cette thématique se poursuivra dans les prochains numéros. Toutes les contributions originales seront les bienvenues. ■

**Joseph Comby**

<sup>1</sup> Voir Natacha Aveline, *La bulle foncière au Japon*, éd. Adef, 1995.